

Ihre kompetenten Immobilienpartner
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY
Immobilienservice

Kooperationspartner der
VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

www.vr-obm.de

Gepflegte Hofstelle mit Wohnhaus, Nebengebäuden & 15.035 m² Grund



KeFeBr20260216

88637 Leibertingen
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	88637
Ort	Leibertingen
Wohnfläche	ca. 235 m ²
Anzahl Zimmer	8
Grundstücksgröße	ca. 15.035 m ²
Kaufpreis	629.000,00 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr	1954
Zustand	sehr gepflegt
Befuerung	Öl, Elektro, Solar, Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung, Nachtspeicheröfen, Wärmepumpe
Unterkellert	Teilweise
Dist. Kindergarten (km)	1,40 km
Dist. Grundschule (km)	5,40 km
Dist. Realschule (km)	8,10 km
Dist. Gymnasium (km)	8,30 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	8,50 km
Ansprechpartner	Frau Kerstin Feldmeier
	Bavarian Property Immobilienservice
	Stadtgraben 46
	94315 Straubing
	Tel.: 09421 847040
	Mobil: 0176 40075441
	Fax: 09421 847049
	E-Mail: k.feldmeier@immobilien-straubing.de

Beschreibung

Diese außergewöhnlich gepflegte Hofstelle in einem Ortsteil von 88637 Leibertingen vereint Raum, Substanz und Entwicklungsperspektive in einer Größenordnung, die heute kaum noch am Markt zu finden ist. Das Gesamtareal umfasst ca. 15.035 m² Grundstücksfläche. Rund 3.000 m² entfallen auf den bestehenden Wohn- und Hofbereich, weitere ca. 12.035 m² bilden eine zusammenhängende Restfläche mit strategischem Potenzial.

Die großzügige Struktur eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: klassische Hofstelle, Tierhaltung im kleineren Rahmen, die Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder ein repräsentativer Landsitz mit hoher Privatsphäre. Das Ensemble bietet die notwendige Fläche und Flexibilität, um individuelle Konzepte nachhaltig umzusetzen.

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt. 1954 wurden die Umfassungswände erneuert, 1961 erfolgte der Neubau von Ökonomie- und Stallbereich, und 1978 wurde das Wohnhaus umfassend kernsaniert. Eine weitere grundlegende Sanierungsphase fand 1997 statt, bei der wesentliche konstruktive und energetische Verbesserungen umgesetzt wurden. In den Wohnbereichen im Erd- und Obergeschoss sowie im Studio im Dachgeschoss wurde das alte Gebälk vollständig entfernt und die Geschossdecken mit Leimholzbalken neu aufgebaut und angehoben, um eine bessere Raumhöhe zu erzielen. Die Decken wurden mit Steinwolle gedämmt und schallhemmend ausgeführt. Gleichzeitig erfolgte eine umfassende Innenisolierung: Vor die Außenmauern wurden gedämmte Holzständerwände gesetzt und fachgerecht mit Dampfsperre sowie Innenverkleidung versehen. Diese Maßnahmen führten zu einer spürbaren energetischen Optimierung des Gebäudes. 2014 wurden zudem die Fenster an der Vorderfront und am Giebel sowie die Hauseingangstüre durch dreifach isolierverglaste Meranti-Holzelemente ersetzt.

Diese kontinuierlichen Investitionen unterstreichen, dass nicht nur instand gehalten, sondern strukturell und energetisch nachhaltig modernisiert wurde. Heute präsentiert sich die Immobilie in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand. Die gesamte Hofstelle wirkt stimmig, aufgeräumt und über Jahre hinweg mit großer Sorgfalt instand gehalten – ein Substanzwert, der unmittelbar wahrnehmbar ist.

Die Wohnfläche von ca. 235 m² erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Das Haus ist teilunterkellert. Aufgrund der Größe und Struktur besteht Potenzial für ein Zweifamilienhaus oder Mehrgenerationenwohnen.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Ökonomie teil mit einer Grundfläche

von ca. 21 x 18 Metern, entsprechend rund 378 m² (ehemaliger Stall- und Scheunenbereich). Hinzu kommen zusätzliche Flächen im Obergeschoss der Ökonomie, die bislang als Heu- bzw. Strohlager genutzt wurden und bei Bedarf weiteres Ausbau- oder Lagerpotenzial bieten. Diese Dimension eröffnet außergewöhnliche Möglichkeiten für Lagerung, Werkstatt, Fahrzeugunterbringung oder alternative Nutzungskonzepte.

Die weiteren Nebengebäude befinden sich ebenfalls in sehr gutem Zustand und erweitern die Nutzungsmöglichkeiten erheblich. Ein Gartenhaus (ehemalige Werkstatt), eine Garage sowie ein weiteres Scheunen- bzw. Garagengebäude im hinteren Grundstücksbereich schaffen funktionale Flächen für Werkstatt, Lager, Atelier, Hobby oder gewerbliche Nutzung im kleineren Rahmen.

Besonders interessant ist der nordöstliche Grundstücksteil, der bereits über eine eigene Hausnummer verfügt. Eine künftige Bebauung oder separate Veräußerung erscheint grundsätzlich denkbar; die Klärung des Baurechts obliegt dem Erwerber.

Diese Hofstelle überzeugt nicht nur durch ihre Größe, sondern durch ihre bauliche Qualität, klare Struktur und nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten. Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die Raum, Substanz und Perspektive in einer Immobilie vereinen möchten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem Ortsteil der Gemeinde Leibertingen im Landkreis Sigmaringen, Baden-Württemberg. Die Lage ist dörflich geprägt, ruhig und von einer gewachsenen Nachbarschaftsstruktur mit Wohnhäusern, Hofstellen und landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Leibertingen liegt auf der Hochfläche der Schwäbischen Alb, unweit des Naturparks Obere Donau. Die Region steht für hohe Lebensqualität, klare Luft und eine beeindruckende, von Felsen und Tälern geprägte Landschaft. Neben den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten im Naturpark profitiert der Standort zudem von der Nähe zur Bodenseeregion – der Bodensee ist in rund 30 Fahrminuten (ca. 30 km) erreichbar und erweitert das Freizeit- und Erholungsangebot zusätzlich.

Wichtige Standortfaktoren:

- Kindergarten und Grundschule im Gemeindegebiet
- Weiterführende Schulen in Meßkirch, Sigmaringen und Tuttlingen mit jeweils Schulbusverbindungen zu den Unterrichtszeiten

- Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung in den umliegenden Städten
- Gute Anbindung über die B311 (Richtung Tuttlingen/Ulm) und B313 (Richtung Sigmaringen)
- Bahnhöfe in Sigmaringen und Tuttlingen

Die umliegenden Städte bieten ein starkes wirtschaftliches Umfeld mit Industrie-, Handwerks- und Gesundheitsunternehmen – ein stabiler Arbeitsmarkt ist damit gegeben.

Ausstattung

- Massive Bauweise mit fortlaufend modernisierter und energetisch optimierter Substanz
- Geschossdecken teils in Beton, teils als Holzbalkenkonstruktion; 1997 in wesentlichen Wohnbereichen vollständige Erneuerung mit Leimholzbalken, Dämmung (Steinwolle) sowie schallhemmendem Deckenaufbau
- Umfassende Innenisolierung (1997) mit gedämmten Holzständerwänden, Dampfsperre und mehrschichtigem Innenausbau
- 3-fach isolierverglaste Meranti-Holzfenster (2014 an Vorderfront und Giebel erneuert) sowie 3-fach verglaste Meranti-Holz-Haustüre
- Ölzentralheizung (Baujahr 2018)
- Nachtspeicheröfen zur Beheizung des Dachgeschosses
- Warmwasseraufbereitung mit zusätzlicher Solarunterstützung / Wärmepumpentechnik
- Drei Badezimmer sowie zwei separate Gästetoiletten – ideal für Mehrgenerationenwohnen
- Bodenbeläge in Parkett, Fliesen, Teppich und PVC
- Glasfaseranschluss für leistungsstarkes Internet

Ihre kompetenten Immobilienpartner
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig

- SAT-Anlage für TV-Empfang
- Installierte Wallbox in der Scheune für Elektromobilität

Sonstige Angaben

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Senden Sie uns gerne eine Anfrage über das Kontaktformular. Nach Eingang Ihrer Anfrage erhalten Sie weitere Informationen zur Immobilie. Besichtigungen erfolgen anschließend in Abstimmung mit unserem regionalen Vertriebspartner aus der Bodenseeregion.

Objekttitel

Gepflegte Hofstelle mit Wohnhaus, Nebengebäuden & 15.035 m² Grund

Ihr Ansprechpartner

Frau Kerstin Feldmeier

Bavarian Property Immobilienservice

Stadtgraben 46

94315 Straubing

Tel.: 09421 847040

Fax.: 09421 847049

Mobil: 0176 40075441

E-Mail: k.feldmeier@immobilien-straubing.de

Alle Angaben vom Eigentümer, wir übernehmen hierfür keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

Der Makler weist darauf hin, dass er auch für den Verkäufer / Vermieter provisiionspflichtig tätig ist.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Vertrag.

Jeder selbständige Bavarian Property Makler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

„Informationen zur Online-Streitbeilegung:

Die Europäische Kommission wird ab dem ersten Quartal 2016 eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (sog. „OS-Plattform“) bereitstellen. Diese finden Sie unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>

Unsere E-Mail Adresse lautet: info@bavarian-property.de